

XVI Observatorio de la Valoración de la AEV

El XVI Observatorio de la Valoración de la AEV augura un crecimiento del precio de la vivienda nueva del 4,5% en 2022

- En el tercer trimestre se espera un repunte de hasta el 7% en el precio de la vivienda nueva, que se prevé se estabilice de cara a final de año
- Se vaticina una reducción puntual de compradores en las zonas costeras debido a la invasión a Ucrania
- El 75% de los expertos consultados no cree que el conflicto de Ucrania vaya a suponer un incentivo para que las instituciones públicas desarrollen políticas activas de edificación protegida
- La actual inflación, que alcanza ya niveles históricos, tendrá impacto en las decisiones de los inversores y podría afectar, de un modo relevante, al mercado inmobiliario

Madrid, 21 de junio de 2022.- El impacto de la guerra de Ucrania en el sector inmobiliario, los efectos de la inflación que hoy se vive en España o la predicción de precios residenciales son algunos asuntos que dan forma al **XVI Observatorio de la Valoración**, que analiza los datos disponibles, correspondientes a 2021 y primer trimestre de 2022. La AEV ([Asociación Española de Análisis de Valor](#)) presenta este análisis, junto con la colaboración de la profesora y responsable del Departamento de Economía Aplicada de la Universidad de Alicante, Paloma Taltavull, y de un grupo de 16 panelistas, formado por expertos de las sociedades de tasación miembros de la asociación y otros reconocidos profesionales del sector¹.

Según los modelos de predicción de la autora del informe del XVI Observatorio de la Valoración, a lo largo del año el crecimiento del precio de la vivienda nueva alcanzaría el 7,19%, y el de la vivienda de segunda mano, el 3,97% en el tercer trimestre. No obstante, en el cuarto trimestre estos ritmos convergerían en torno al 4,59% y el 3,28%, respectivamente. En este sentido, el 80% de los expertos consultados coinciden con la expectativa de la autora. De hecho, aseguran que el teletrabajo, el ahorro acumulado entre 2020 y 2021 por hogares de renta media-alta y el bajo rendimiento que ofrecen los activos alternativos a las transacciones podría favorecer la inversión en activos inmobiliarios. Además, la vivienda nueva sumará también los efectos de la falta de mano de obra especializada y la carestía de los materiales, que elevarán los precios de edificación.

No obstante, algunos panelistas no se muestran de acuerdo con esta predicción, esperando, en algunos casos, mayores incrementos en el precio de la vivienda nueva (a causa de la inflación y el aumento de los costes de construcción) y, en otros, tasas más moderadas en ambos segmentos, haciendo alusión a un contexto cargado de incertidumbre, con tipos de interés moderadamente al alza, que podrían conllevar una reducción de las compraventas y esto, a su vez, una desaceleración de los precios que impacte, sobre todo, en las viviendas de segunda mano.

Reducción de la compra costera, consecuencia de la invasión rusa

En el informe del XVI Observatorio se comenta cómo el segmento extranjero ha duplicado su protagonismo en las transacciones residenciales, si bien las provincias costeras, con fuerte componente estacional, están expuestas a una reducción potencial de compradores extranjeros debido al conflicto ruso-ucraniano. Ejemplo de ello serían Alicante, Málaga o Baleares, donde la invasión rusa a Ucrania podría provocar una reducción de compradores

¹ En esta edición: Antonio Mora (UAH), Julio Rodríguez (INE), José Manuel Gómez de Miguel (IVSC), Leyre López (AHE), Santiago Carbó (FUNCAS), Víctor Pérez (ASG).

extranjeros. El 55% de los panelistas internos y el 33% de los externos coincide con esta expectativa, por el efecto directo de las sanciones impuestas contra la población de origen ruso y a raíz de la incertidumbre en la que se ven inmersos los habitantes de países limítrofes. A ello se suman los posibles efectos de la guerra en la economía de la Unión Europea, que pueden tener impacto de las decisiones de compra tomadas por los ciudadanos. Matizan, no obstante, que esta reducción o aplazamiento de las compras se localizaría principalmente en el arco mediterráneo, las islas y, en menor medida, en las capitales como Madrid y Barcelona, y particularmente en el segmento de mercado de inmuebles “premium”. En este sentido, los panelistas destacan también que las compras que hacen en España los ciudadanos rusos no superan el 2% y la de ucranianos apenas es del 1,13%, por lo que el efecto total de este fenómeno en el mercado español sería contenido, ya que la principal inversión extranjera en España tiene origen en Inglaterra (12,03%) y Alemania (9,47%).

Sin embargo, algunos de los profesionales consultados consideran que este fenómeno de reducción de las compras será transitorio, y que a él podría sumarse una puntual demanda de viviendas de alquiler temporal de pequeño tamaño para acoger a los refugiados ucranianos que llegan a España. Algunos, incluso, consideran que, en este contexto, el mercado español podría ganar atractivo para algunos compradores extranjeros, por tratarse de un mercado seguro, donde invertir en vivienda cuenta con un fuerte respaldo jurídico, y donde los precios son más atractivos para los extranjeros que en otros mercados internacionales. Advierten, no obstante, de que las tensiones ocasionadas por el conflicto podrían generar consecuencias más amplias sobre el mercado de la vivienda, reduciendo la demanda, influyendo en la inversión y aumentando costes, lo que se sumaría a una economía ya negativamente salpicada por la pandemia y la inflación, lo que podría dar pie a un nuevo freno en la construcción y mayores desajustes entre oferta y demanda.

Por otra parte, el 90% de los expertos internos y el 50% de los externos a la AEV consideran, en contraposición a la teoría de la profesora Taltavull, que el conflicto de Ucrania no constituirá un incentivo para que las instituciones públicas desarrollen políticas activas de edificación protegida, toda vez que el volumen de ciudadanos refugiados es marginal sobre el conjunto del mercado y que su estancia será temporal. Los panelistas ven más probable la toma de medidas que exijan a los propietarios de viviendas desocupadas el acogimiento temporal de refugiados. En cualquier caso, de existir incentivos, no actuarían de manera inmediata, sino a medio-largo plazo, debiendo España, en primer lugar, mejorar su política de vivienda protegida de cara a la demanda nacional.

La inflación, en niveles históricos

El informe señala que la inflación sostenida tendrá impacto en las decisiones de los inversores y podría afectar, de un modo relevante, al mercado inmobiliario, no solo con adelantos en las decisiones de compra, sino también con una modificación de los valores relativos de los activos reales que afecten a las expectativas. Por ello, podría ocurrir que no tardásemos mucho tiempo en seguir la senda de subidas de precios residenciales de otros países.

Por su parte, el 62% de los expertos consultados opina que, en efecto, es posible que la inflación contribuya a una escalada puntual de los precios residenciales en España, al menos en el corto plazo. Los motivos son diversos: por un lado, la expectativa general de incremento de la inflación; por otra, la previsión de subidas de tipos y encarecimiento de las hipotecas; y, por último, porque también hay inflación de costes y la factura energética de la vivienda impacta considerablemente en los costes asumidos. Estos incrementos, no obstante, podrían ser más limitados que los de otros países europeos, debido a la prioridad que el Banco Central Europeo está otorgando al combate contra la inflación, sumado al hecho de que su política monetaria está ya teniendo en cuenta los abruptos crecimientos de precios en otros países de

la zona. Adicionalmente, en un entorno inflacionario, la pérdida de poder adquisitivo de las rentas salariales y el aumento de los costes de financiación acabarían por debilitar parte de la demanda de reposición, lo que a la larga acabaría frenando la subida de precios residenciales.

Más transacciones y mayor financiación

Según el informe del XVI Observatorio, las elevadas cifras de transacciones de los últimos periodos son muestra de la necesidad existente de viviendas en España, que está generado una clara rotación en las residencias de segunda mano, aunque no lo suficiente para resolver el problema de la vivienda. 6 de cada 10 panelistas coinciden con esta idea, y consideran que las necesidades de vivienda no están siendo cubiertas por la construcción de obra nueva, especialmente en las zonas geográficas donde se concentra más empleo, donde existe un gran desajuste entre población y oferta de vivienda. En cambio, los expertos que no coinciden con este planteamiento creen que el aumento de las transacciones está motivado por la necesidad de invertir en inmuebles como valor refugio ante una situación de clara incertidumbre.

Por encima de 100.000 concesiones hipotecarias trimestrales

En el informe se menciona la aceleración de concesiones hipotecarias, por encima de las 100.000 trimestrales, algo que hace que la actividad hipotecaria alcance ya niveles de 1995. Entiende la autora que este mayor flujo de financiación podría desbloquear las limitaciones que la demanda ha estado afrontando durante estos años para el acceso en propiedad. El 60% de los expertos coinciden con la autora, pero matizan que, debido a la ausencia de una política más decidida en favor de la vivienda, el efecto del crecimiento de la financiación podría ser insuficiente. Por el contrario, el 40% de los profesionales considera que es todavía muy relevante la debilidad de una parte de la demanda, que sigue siendo incapaz de acceder al crédito.

En particular, más del 70% de las nuevas hipotecas se constituyen a tipo fijo, lo que, en opinión de la autora, aislará a los nuevos hogares endeudados de los problemas de pago, reduciendo la aparición de nuevos problemas de accesibilidad tras la compra. Así lo ratifica el 70% de los expertos internos y el total de los externos, aunque advierten de que se podrían producir demoras en los pagos como consecuencia de una reducción del poder adquisitivo de los hogares por el efecto de la inflación. El resto de expertos, en cambio, consideran que los tipos fijos no aseguran que se reduzca la tasa de impagos de hipotecas, por el nivel elevado de los tipos fijos y porque, en caso de problemas en el mercado laboral, el pago de las cuotas no estaría garantizado.

En palabras de Paloma Arnaiz, Secretaria General de la AEV, *“el XVI Observatorio de la Valoración nos permite concluir que las expectativas generales de incremento de la inflación y de los tipos de interés, junto con la capacidad de la vivienda de actuar como valor refugio en un contexto internacional incierto, están produciendo una cierta aceleración en el incremento de los precios que, sin embargo, no cabe esperar que se mantenga para el final del año, debido a los efectos negativos que estos mismos factores tienen en la capacidad adquisitiva de la demanda, por lo que previsiblemente seguiremos viendo un mercado con tasas de crecimiento saludables”*.

El informe de coyuntura del [Observatorio de la Valoración](#) se elabora periódicamente y tiene como objetivo recoger el debate abierto entre los socios de la AEV y un grupo de expertos ajenos a las empresas de valoración sobre temas relacionados con la evolución del sector inmobiliario. El objetivo es hacer partícipe de los resultados al mercado y a la sociedad. Este informe y otros de interés general están disponibles al público en la web de la [AEV](#).



Asociación Española de Análisis de Valor (AEV)

La Asociación Española de Análisis de Valor (AEV) es una entidad sin ánimo de lucro inscrita en el Registro Nacional de Asociaciones y fundada a finales de 2012. En la actualidad, integra a 22 sociedades de tasación que efectúan alrededor del 86% de las valoraciones realizadas en España, todas ellas con una vocación explícita de independencia profesional y calidad en su labor. También es miembro de The International Valuation Standards Council (IVSC), la Federación Hipotecaria Europea (cuyas siglas en inglés corresponden a EMF – European Mortgage Federation), la Asociación Hipotecaria Española (AHE), el Centro de Finanzas Responsables y Sostenibles (FINRESP) y Asociación Madrid Capital Mundial de la Ingeniería, la Construcción y la Arquitectura (MWCC).

<http://www.asociacionaev.org/>

Para más información:

Susan Herrero

676096083

equipo@loretrevino.com